

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hausener Straße"
1976/2 in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz (BBauG))

Teilstrecke der Südgrenze des Flurstücks 10/21, Westgrenze des Flurstückes 93, Ost-, Süd- und Westgrenze des Flurstückes 20/29, Verlängerung der Westgrenze bis zur Südgrenze des Flurstückes 10/21.

2. Allgemeines

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für einen Verkauf der verlängerten Eberbacher Straße geschaffen werden. Die Festsetzung des fraglichen Gebietes als allgemeines Wohngebiet berührt nicht die Grundzüge der Planung, da angrenzend bereits ein allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan "Hausener Straße" aus dem Jahre 1976 festgesetzt worden ist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan kann deshalb in einem Verfahren nach § 13 BBauG geändert werden.

3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hausener Straße" 1976/2

3.1 Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Hausener Straße" 1976/2 setzt für den unter Punkt 1 bezeichneten Geltungsbereich folgendes fest:

a) Straßenverkehrsfläche

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,25

Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) IV

gruppenmäßige Bauweise h

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 15 BBauG

Gemeinschaftsstellplätze (GSt)

3.2 Umfang der Änderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" für die verlängerte Eberbacher Straße aufgehoben und hierfür "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dies dient nicht dem Nachweis der Kfz-Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet westlich der Schlangenbader Straße mit den Festsetzungen: WA, GRZ 0,25, GFZ 1,0, Z = IV und abweichende Bauweise h.

3.3 Gründe für die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der im Bebauungsplan "Hausener Straße" festgesetzte Straßenstutzen sollte als Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen für das allgemeine Wohngebiet westlich der Schlangenbader Straße dienen. Nach den Vorstellungen der Eigentümerin soll die Zufahrt und die Anordnung der Stellplätze nicht nach den damaligen Planvorstellungen zum Ausbau gelangen.

Dem Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde eine überarbeitete Stellplatzanordnung vorgelegt. In dieser Planung wird der seinerzeit festgesetzte Straßenstutzen nicht mehr als Zufahrt benötigt.

Gegen die neue Stellplatzanordnung und die jetzt weiter südlich gelegene Zufahrt von der Schlangenbader Straße aus, bestehen seitens des Bauaufsichtsamtes keine Bedenken. Nach den vorgelegten Unterlagen sollen insgesamt 35 Stellplätze gebaut werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Hausener Straße" sieht dagegen nur 31 Stellplätze vor.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG) (1. Änderung "Hausener Straße" 1976/2)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hausener Straße" 1976/2 wird die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" übernommen.

Nach § 4 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 dienen die Allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG, §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hausener Straße" übernommen:

Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,25
Geschoßflächenzahl (GFZ)	= 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	IV
gruppenmäßige Bauweise	h

4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

Die Anzahl der Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung nachzuweisen. Für das allgemeine Wohngebiet westlich der Schlangenbader Straße wird die Fläche für den Nachweis in dem festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet bereitgestellt. Im Bebauungsplan wird deshalb die Festsetzung Gemeinschaftsstellplätze (GSt) aus dem Bebauungsplan "Hausener Straße" übernommen. Der nördliche Teil des allgemeinen Wohngebietes (ehemalige Verlängerung der Eberbacher Straße) unterliegt nicht der Festsetzung GSt, da dieser für den Nachweis der Stellplätze nicht benötigt wird.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird durch die Schlangenbader Straße erschlossen.

4.4 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 14 BBauG)

4.4.1 Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität

Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt.

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wiesbaden AG (ESWE).

4.4.2 Abwasserbeseitigung

Die erforderlichen Abwasserkanäle sind vorhanden.

4.4.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BBauG)

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BBauG übernommen.

5. Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 9 Abs. 8 und 13 des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976.

BGBI. I S. 2256, ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle v. 03.12.1976, BGBI. I S. 3281 und durch Art. 1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979, BGBI. I S. 949)

Im Auftrag



L u f t

Vermessungsdirektor